

# Mål och strategier

# Wihlborgs

– det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen

## Vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet

### Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

### Affärsmodell

Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter.

## Värderingar

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö och företagskultur för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Vår kultur har fokus på affärsmissighet och våra fyra värdeord ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer.

Värdeorden är: **Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft** och **Gemenskap**.

## Strategi

### Vår styrning

- Miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) ska vara en integrerad del i hela affären, med fokus på insatser som gör reell skillnad.
- Vårda och utveckla den egna organisationen.
- Fokusera på god kostnadseffektivitet i hela verksamheten.

### Vår marknad

- Aktivt arbeta för att stärka Öresundsregionen som ekonomisk tillväxtzon.
- Stärka vår marknadsposition genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där vi kan bidra till en hållbar stadsutveckling.
- Kontinuerligt förbättra fastighetsportföljen med ett långsiktigt perspektiv på värdetillväxt.

### Vårt erbjudande

- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder och vara öppen för nya affärsmodeller.
- Stärka varumärket och vårt erbjudande för att bli nya kunders förstahandsval och skapa stolthet och preferens hos befintliga kunder och medarbetare.
- Fortsätta att stärka kundrelationerna med en hög servicegrad och närvaro, samt engagemang för att utveckla kundens affär.

## Affärsmodell

### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Vår ambition är att vara marknadsledande inom respektive delmarknad vilket stärker vår affärsmodell, vårt erbjudande och våra utvecklingsmöjligheter.

### Projektutveckling

För att ha ett attraktivt erbjudande behöver vi utveckla och förädla befintliga fastigheter genom om- och tillbyggnader. Vi skapar också tillväxt och nya möjligheter genom att förvärva och bygga nya fastigheter.

Vår portfölj med befintliga byggrätter skapar goda möjligheter för potentiella kunders behov, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark för nya projekt.

## Hållbara affärer

I vår strategi formuleras att vi ska fokusera på långsiktig hållbar tillväxt och att vi ska integrera miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) i affären, med fokus på insatser som gör reell skillnad.

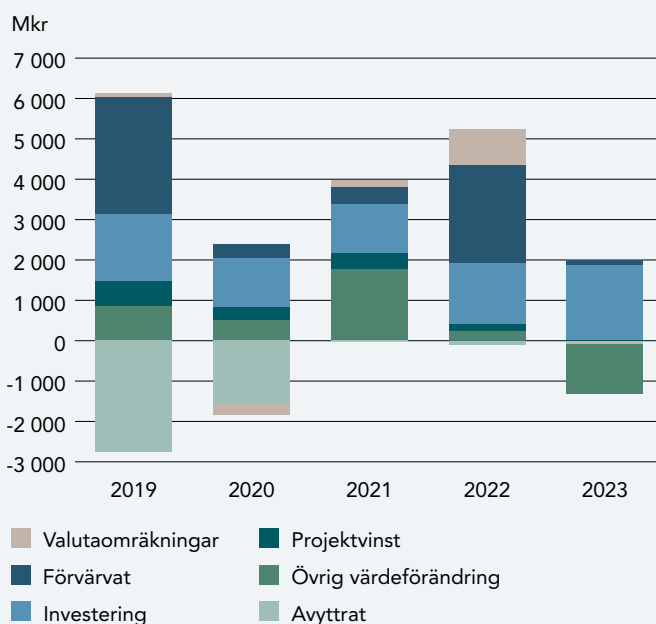
Läs mer på sid 32–43 om de fyra prioriterade områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Engagerade medarbetare, Ansvarsfulla affärer, Hållbara fastigheter och Engagemang för region och samhälle, samt tillhörande mål.

## Organisation

Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad, inköp, hållbarhet och HR.

Vid utgången av 2023 hade Wihlborgs 218 heltidstjänster, varav 147 i Sverige och 71 i Danmark. Sedan den 1 mars 2023 drivs kantinverksamheten i Danmark av en extern part. Övergången omfattade ett fyrtiotal anställda.

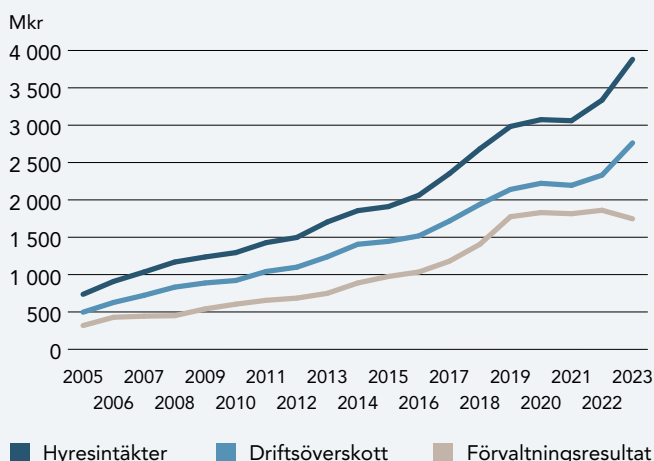
### Utveckling av fastighetsvärdet 2019–2023



### Redovisat fastighetsvärde

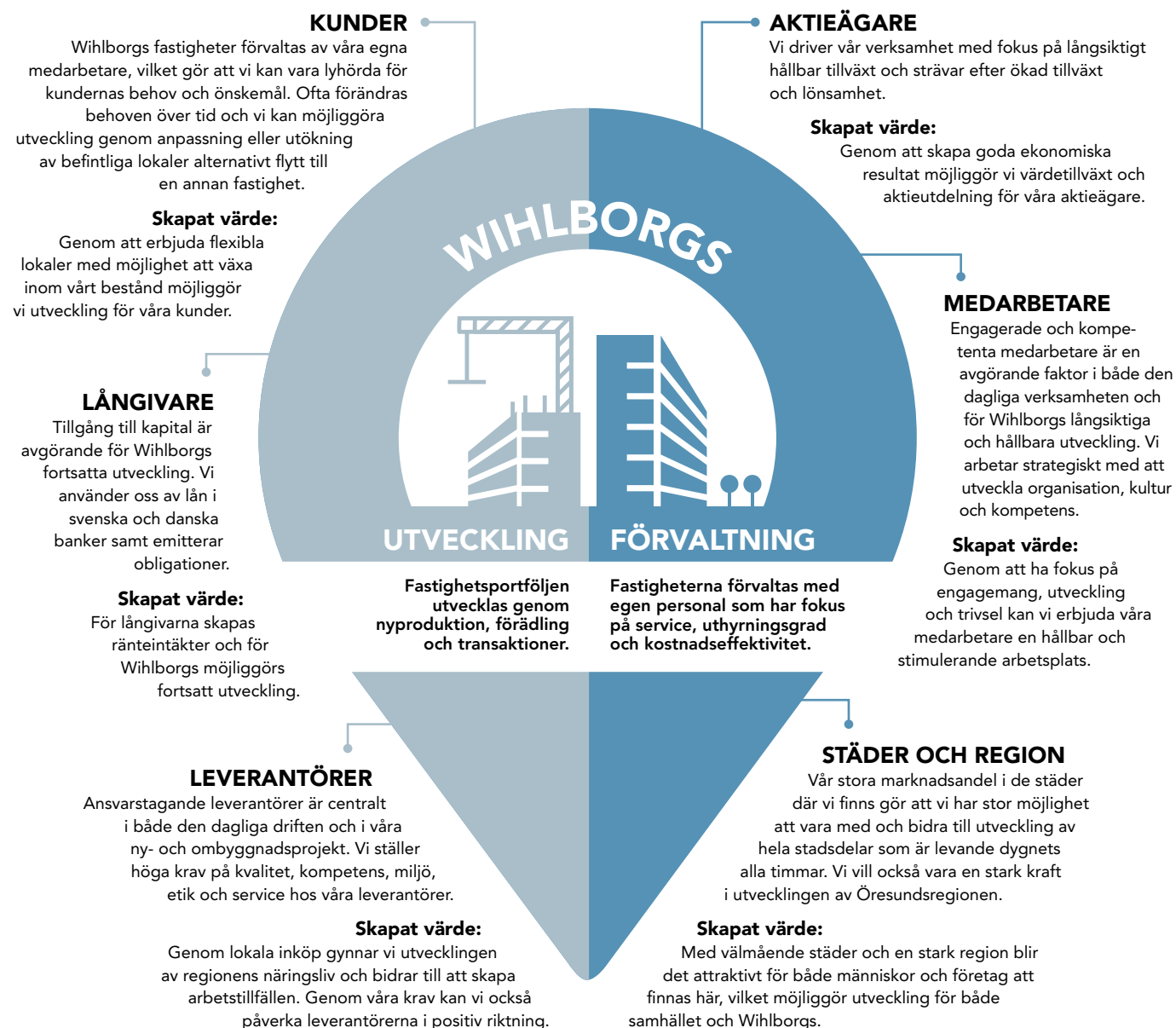


### Intäkter och resultat



# Affärsmodell och värdeskapande

Långsiktighet. Det är ett ord med ambitioner, som visar att engagemanget står stadigt, oavsett vart vindarna för tillfället blåser. För Wihlborgs är långsiktighet ett bärande element, såväl i förvaltning och utveckling av fastigheterna, som i alla våra relationer och affärer. Vår affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt skapar möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen.



# Övergripande mål

## Finansiella mål

Wihlborgs finansiella styrka är en avgörande faktor för vår fortsatta tillväxt och för att bolaget ska vara en attraktiv investering. En stark finansiell ställning ger oss möjlighet att förvärva fastigheter och investera i nya projekt när marknadsläget är rätt.

Den gör också att vi står väl rustade för att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp kontinuerligt. För 2023 uppfyller vi de flesta av våra finansiella mål.

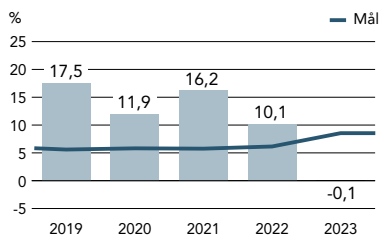
### Mål

### Utfall

### Kommentar

#### Avkastning på eget kapital

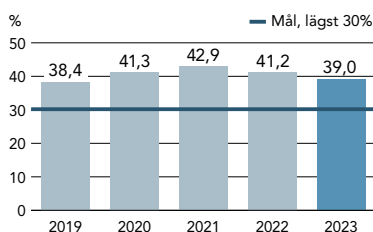
Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.



Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2023 till -0,1 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång 2,51 procent, vilket ger ett mål på 8,51 procent för 2023. Den låga avkastningen har påverkats av stora negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat. Även höga räntekostnader har påverkat avkastningen negativt.

#### Soliditet

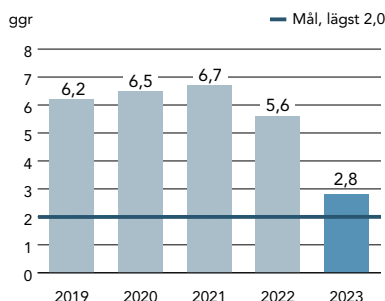
Soliditeten ska vara lägst 30 procent.



Soliditeten uppgick vid årets slut till 39,0 procent. Negativa värdeförändringar på fastigheter och derivat har påverkat det egna kapitalet negativt, vilket gjort att soliditeten sjunkit.

#### Räntetäckningsgrad

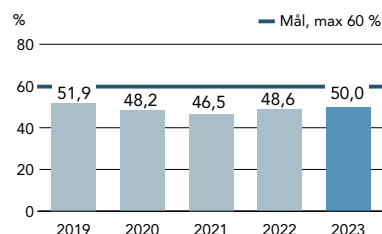
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.



Räntetäckningsgraden uppgick 2023 till 2,8 gånger, vilket är lägre än under 2022. Detta kan härledas till räntekostnaderna som har ökat på grund av högre marknadsräntor under året.

#### Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2023 till 50,0 procent, vilket är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

## Affärsmål

Vår affärsmodell består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Resultatet från dessa två delar är tillsammans med värdeförändringar på fastigheter det som lägger grunden

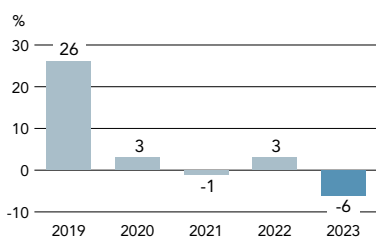
för vår ekonomiska stabilitet. Vi har formulerat tre övergripande mål kopplat till vår kärnaffär.

### Mål

#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och öka utdelningen till våra aktieägare.

### Utfall

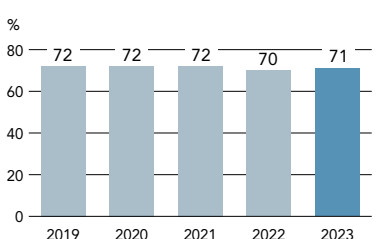


### Kommentar

Förvaltningsresultatet minskade under året med 6 procent. Minskningen drevs i första hand av högre räntekostnader.

#### Överskottsgrad

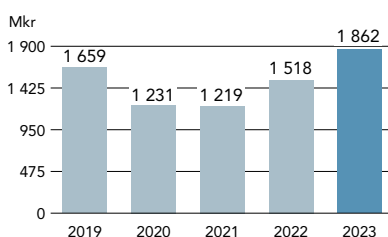
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.



Överskottsgraden uppgick till 71 procent för 2023, vilket är en procentenhet högre än 2022. Ökningen av fastighetskostnader har varit lägre än intäktsoökningen och fastighetsförvärv samt nybyggnationer står för en stor del av ökningen av kostnaderna.

#### Projektinvesteringar

Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.



Projektinvesteringarna uppgick under 2023 till 1 862 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är större än någonsin då beslut om ytterligare nyinvesteringar fattats under året.

## Hållbarhetsmål

Vårt hållbarhetsarbete innefattar ESG-områdets alla delar och det finns tydliga mål kopplat till respektive område. Sju av våra hållbarhetsmål presenteras nedan. Våra totalt 16 hållbarhets-

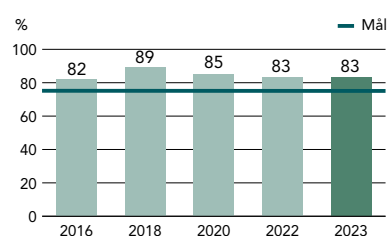
mål presenteras på sid 32. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–151.

### Mål

#### Kunders rekommendationsvilja

Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge oss goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. Målet är att minst 75 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till en kollega eller affärsbekant, "i hög eller mycket hög grad".

### Utfall



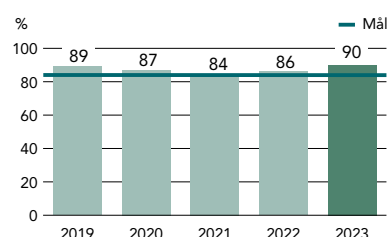
### Kommentar

Rekommendationsvilja mäts i den kundundersökning som görs årligen. Mätningen 2023 visade på en fortsatt hög rekommendationsvilja. 83 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs som hyresvärd i hög eller mycket hög grad.

Resultaten för 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser hela koncernen. Utfall 2022 samt 2023 avser Wihlborgs i Sverige. För uppföljning i danska verksamheten används en alternativ metod.

#### Engagerade medarbetare

Våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Med engagerade och kompetenta medarbetare kan vi hålla hög kvalitet och högt kundfokus i verksamheten. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent enligt Great Place to Works mätmetod. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap.



Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2023 års mätning för hela koncernen fortsatte Wihlborgs att öka förtroendeindex till 90 procent. Resultatet är över Wihlborgs långsiktiga målnivå och väl över branschens snitt. Gränsvärdet för att arbetsplatsen ska kvalificera sig som ett Great Place to Work är 70.

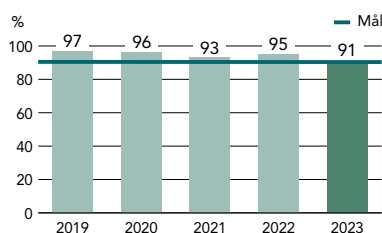
# Hållbarhetsmål fortsättning

## Mål

### Leverantörer

Ansvarstagande leverantörer är centralt för Wihlborgs. Det ställs höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service. Samtliga strategiska leverantörer, d.v.s. de som verkar i en sektor med högre risker och som Wihlborgs har ramavtal med, bedöms avseende ESG-området. Wihlborgs vill bidra till regionens utveckling och har därför som mål att 90 procent av ramavtalsleverantörerna ska vara lokala.

## Utfall



## Kommentar

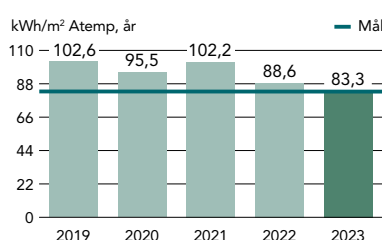
Av Wihlborgs ramavtalsleverantörer i Sverige var 91 procent (95) regionala. Minskningen beror på en ökad andel avtal i bolagets centrala funktioner. Andelen regionala ramavtal i projekt- och förvaltningsverksamheten är 96 procent.

78 procent av de leverantörer som utvärderats enligt Wihlborgs krav på ESG-området är helt godkända. Fortsatt dialog förs med leverantörer för att öka andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav.

Målet kring ESG-utvärdering är nytt för 2023 och därmed saknas data från tidigare år.

### Energianvändning

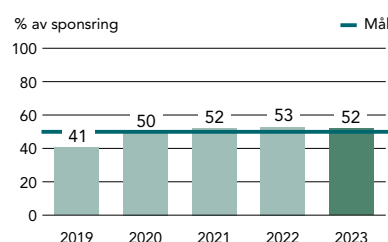
Wihlborgs strävar efter att minska verksamhetens energianvändning. Den energi som används ska vara fossilfri i så hög utsträckning som möjligt för att reducera koldioxidutsläppen. Målsättningen är att år 2025 ha en energiprestanda under 85kWh/m<sup>2</sup> Atemp, år. Dessutom ska solcellskapaciteten vara 10MWp år 2025.



2023 minskade Wihlborgs energiintensitet med 6 procent jämfört med 2022. Det är ett resultat av energieffektiviseringsprojekt och en kontinuerlig översyn av fastigheterna för att optimera driften. Vid årsskiftet var den installerade effekten på verksamhetens solcellsanläggningarna 5,67MWp. Dessa producerade energi motsvarande 8,8 procent av beståndets totala behov av fastighetsel.

### Engagemang för region och samhälle

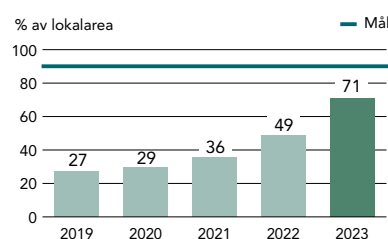
Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. Målet är att en minst 50 procent (i kronor räknat) av de initiativ vi stödjer ska ha en samhällsinriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regional utveckling.



En kontinuerlig översyn av Wihlborgs sponsringsaktiviteter har bidragit till att andelen sponsring med samhällsinriktning är i linje med bolagets sponsringspolicy och strax över målnivån.

### Hållbarhetscertifieringar

Hållbarhetscertifieringar är ett sätt att framtidssäkra fastigheter. Det ökar medarbetarnas hållbarhetsrelaterade kunskap kring fastigheterna och hjälper verksamheten att successivt minska miljö- och klimatavtrycket. Målet är att 90 procent av lokalarean i Wihlborgs svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade år 2025. Samtlig nyproduktion hållbarhetscertifieras.

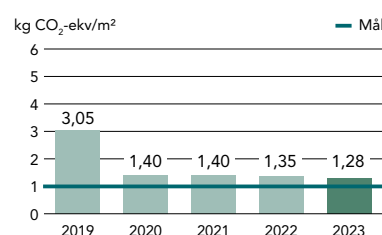


Certifiering av befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift har varit i fokus i den svenska förvaltningen och under 2023 har 24 befintliga fastigheter certifierats. Vid årsskiftet var 71 procent av lokalarean i det svenska kontorsbeståndet certifierad och på ytterligare 22 fastigheter hade certifieringsarbetet påbörjats. Utöver dessa har Wihlborgs tilldelats åtta certifieringar inom nyproduktion.

### Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste klimatutmaningen i Wihlborgs verksamhet. Koldioxidutsläppen inom scope 1 och 2\* har fortsatt minska de senaste åren. Därför beslutades under året att skärpa målnivån till max 1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> år 2025.

Wihlborgs hela verksamhet ska uppnå netto noll utsläpp år 2045. Vårt halverings- och netto-nollmål är godkänt enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Läs mer på sid 31.



Koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 har reducerats ytterligare till 1,28 kg/m<sup>2</sup> under 2023. Detta är framförallt en följd av minskade utsläpp från köldmedia. Att det tillkommit fastigheter med lägre koldioxidutsläpp i beståndet har även det en positiv påverkan på intensitetsmättet. De primära utsläppen i scope 1 och 2 uppstår vid användande av fjärrvärme och gas i verksamhetens danska bestånd.

År 2023 låg vi väl under målkurvan för samtliga utsläpp i värdekedjan.

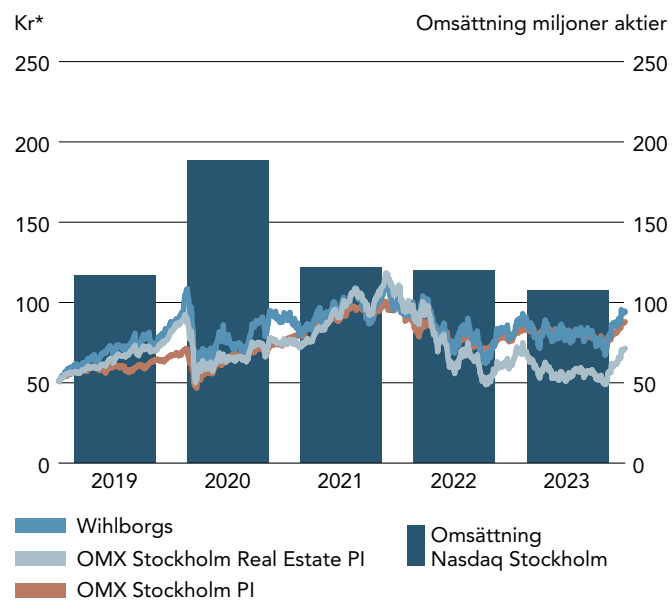
\*Scope 1-2 innefattar direkta utsläpp från egen verksamhet och indirekta utsläpp från inköpt energi.

## Aktien

Wihlborgs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börs-introducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från Fabege. Sedan dess har en aktiesplit med villkor 2:1 genomförts fyra gånger, varav den senaste genomfördes 2022. Vid vardera tillfället har en gammal aktie ersatts med två nya aktier.

## Kursutveckling

### Kursutveckling 2019–2023



\*Omräkning har skett för aktiesplit 2:1 i maj 2022.

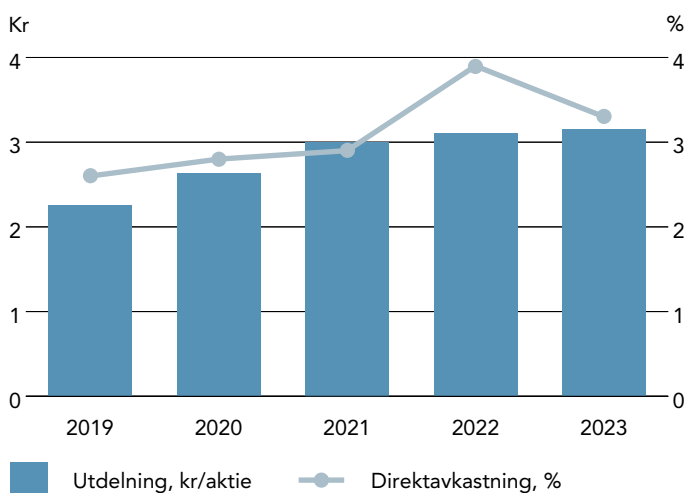
## Utdelning

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent.

- Utdelningen ska utgöra 50 procent av resultatet från löpande förvaltning.
- Härtöver ska 50 procent delas ut av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Styrelsens förslag till utdelning för år 2023 är 3,15 kr (3,10). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,3 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,15 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 26 april, kommer utdelningen att utbetalas den 2 maj 2024.

### Utdelning och direktavkastning



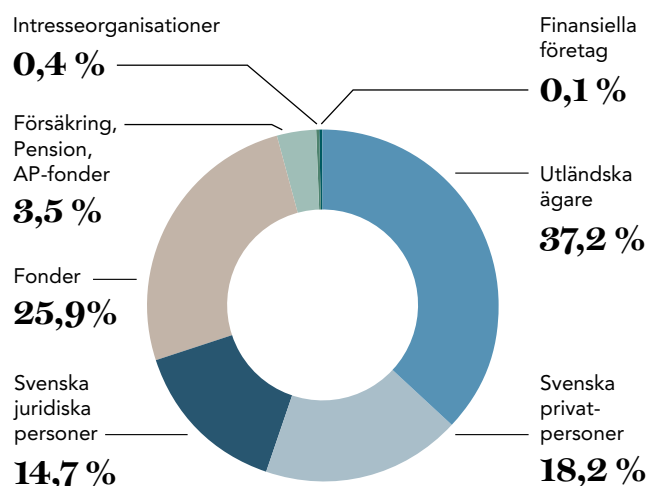


## Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2023 38 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 31 000, vilket är något fler än föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 34 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 49 procent, Storbritannien för 11 procent, Norge för 11 procent och Belgien för 10 procent.

### Ägarbild



### De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2023

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 076	11,1
Swedbank Robur fonder	18 660	6,1
SEB Investment Management	15 772	5,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	13 787	4,5
SHB fonder	9 893	3,2
Nordea fonder	6 711	2,2
Norges Bank	5 974	1,9
Fjärde AP-fonden	4 737	1,5
Familjen Qviberg	4 376	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 171	1,4
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	89 643	29,2
Övriga aktieägare registrerade utomlands	99 627	32,4
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>307 427</b>	<b>100,0</b>

Aktien/Nyckeltal <sup>1</sup>	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat per aktie, kr	-0,09	7,44	10,89	7,23	9,51
Resultat före skatt per aktie, kr	-0,08	9,47	13,56	8,40	10,63
EPRA EPS, kr	5,30	5,45	5,33	5,33	5,27
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6,28	6,32	5,50	5,96	5,48
EPRA net disposal value per aktie, kr	72,83	76,05	71,39	63,09	5,82
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	89,17	90,64	86,33	76,22	70,1
Börskurs per aktie, kr	94,25	78,50	102,70	92,7	86,25
Utdelning per aktie, kr (år 2021 föreslagen utdelning)	3,15	3,10	3,00	2,63	2,25
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,9	2,9	2,8	2,6
Aktiens totalavkastning, %	24,0	-20,6	13,6	10,1	72,1
P/E-tal I, ggr	neg.	10,5	9,4	12,8	9,1
P/E-tal II, ggr	17,8	14,4	19,3	17,4	16,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

<sup>1</sup> Omräkning har skett av jämförande års nyckeltal per aktie för under maj 2022 genomförd aktiesplit 2:1. För nyckeltalsdefinitioner se sid 129–130.



ROOFTOP TERRACE

HELSINGBORG C

↑ Big Bus, Feltz  
Tomb, Bus, Taxi

080

120

ESPR

Terminalen 1 (Helsingborg C)